Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/3160

20. 10. 88

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988)

A. Zielsetzung

Die im Zweiten Wohnungsbaugesetz geregelte Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch den Einsatz öffentlicher Mittel für die Objektfinanzierung ist auf eine im Gesetz vorgegebene sehr langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung der Wohnungen mit einem hohen Subventionsbedarf angelegt. Diese Festlegung auf Fördermodelle mit solch starren Bindungen ist aber nicht mehr zeitgemäß. Deshalb erscheint es geboten, gesetzlich die Voraussetzung für eine flexiblere Förderung zu schaffen.

B. Lösung

Die Zielsetzung des Gesetzentwurfs soll durch Einführung der „vereinbarten Förderung" als neues Instrument im Rahmen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland verwirklicht werden. Die „vereinbarte Förderung" knüpft an die bisherige Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus mit nicht-öffentlichen Mitteln an, ohne jedoch den Einsatz der Mittel auf Aufwendungshilfen zu beschränken. Das Förderverfahren soll dadurch flexibler und für Investoren attraktiver gestaltet werden, daß die Wohnungen nicht mehr der Kostenmiete und der Wohnungsaufsicht nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen. Bestimmungen z. B. über die Höhe der Mieten und die Dauer der Miet- und Belegungsbindung als Gegenleistung für die Förderung der Wohnungen sollen durch Vereinbarungen zwischen den Bauherren und den fördernden Stellen getroffen werden. Die Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum. Sie unterfallen daher den Vorschriften des Miethöhegesetzes, soweit sich aus der befristeten Mietzinsvereinbarung keine günstigere Regelung für die Wohnungsuchenden ergibt. Die „verein-

barte Förderung" stellt damit nur einen geringen, zeitlich begrenzten Eingriff in den allgemeinen Wohnungsmarkt dar.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Durch die Ausführung des Gesetzes entstehen bei Bund, Ländern und Gemeinden keine Kosten.

Die vorgesehene neue Fördermethode ermöglicht kürzere Bindungen der Wohnungen und führt damit mittelbar zur Einsparung von Fördermitteln bei Bund und Ländern. Die Vereinfachung der Förderung unter weitgehendem Verzicht auf spätere Wohnungsaufsicht wird bei Ländern und Gemeinden zu einer Minderung des Verwaltungsaufwands führen.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
121 (422) — 840 00 — Wo 94/88

Bonn, den 20. Oktober 1988

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988) mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 28. September 1988 als besonders eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nachgereicht.

Kohl

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland (Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 — WoBauÄndG 1988)

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift zu Teil V Erster Abschnitt erhält folgende Fassung:

   „Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

2. Folgender § 88 d wird eingefügt:

   „§ 88 d
   Vereinbarte Förderung

   (1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 88 bis 88 c vergeben werden. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Besetzungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

   (2) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum."

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift zu Teil V Vierter Titel erhält folgende Fassung:

   „Förderung des Wohnungsbaues durch vertragliche Vereinbarung und Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

2. Folgender § 51 e wird eingefügt:

   „§ 51 e
   Vereinbarte Förderung

   (1) Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues können auch abweichend von den §§ 51 a bis 51 d vergeben werden. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Besetzungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, daß der Mieter sich gegenüber dem Bauherrn oder gegenüber einem anderen Verfügungsberechtigten auf die Einhaltung der mit dem Darlehens- oder Zuschußgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann.

   (2) Die Mittel nach Absatz 1 gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die geförderten Wohnungen sind kein preisgebundener Wohnraum."

Artikel 3

Saar-Klausel

Artikel 1 gilt nicht im Saarland.

Artikel 4

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

1. Allgemeiner Teil

Das Zweite Wohnungsbaugesetz sieht bisher für die Wohnungsbauförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zwei Förderwege vor:

— Die Förderung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach den §§ 25 bis 72 (sog. 1. Förderweg),

— die Förderung durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach den §§ 88 bis 88c (sog. 2. Förderweg).

Die direkte Förderung des Baues von Mietwohnungen konzentriert sich dabei auf den 1. Förderweg.

Im 2. Förderweg wird dagegen fast ausschließlich der Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll ein weiterer Förderweg eröffnet werden, der sich von den bisherigen Förderwegen insbesondere dadurch unterscheidet, daß

— die vom Staat gewährte Objektsubvention nicht mehr aus dem Kostenmietrecht abgeleitet wird und

— die Mietzins- und Belegungsbindungen von vornherein zeitlich begrenzt werden können.

Damit wird ein Förderinstrumentarium zur Verfügung gestellt, das es ermöglicht, durch Vereinbarung zwischen Investor und öffentlicher Hand den jeweiligen Wohnungsversorgungsproblemen Rechnung zu tragen, ohne starr an im Gesetz vorgegebene Grenzen gebunden zu sein. Durch die zeitliche Begrenzung der Mietpreisbindung und die wettbewerbsorientierte Vergabe der Mittel können dabei Fehlsubventionierungen, die es bei langfristigen objektbezogenen Bindungen immer gibt, minimiert werden. Die allgemeine Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaues wird dadurch nicht berührt.

Durch die Einführung des neuen Förderweges entstehen für Bund, Länder und Gemeinden keine zusätzlichen Kosten. Es kann vielmehr eine Minderung des Förderbedarfs und letztendlich auch eine Verringerung des Verwaltungsaufwandes erwartet werden.

Das durch den neuen Förderweg entstehende zusätzliche Wohnungsangebot wird vermutlich für den gesamten Wohnungsmarkt preisdämpfende Wirkung haben, so daß insgesamt eher positive Effekte für das Mietenniveau zu erwarten sein dürften. Die Auswirkungen auf die Mietpreise im einzelnen lassen sich im voraus nicht quantifizieren, sie dürften aber kaum zu Änderungen des Preisniveaus, insbesondere des Verbraucherpreisniveaus, führen.

Wegen der Dringlichkeit des Vorhabens bleiben weitere überwiegend redaktionelle Änderungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland dem Dritten Rechtsbereinigungsgesetz vorbehalten.

2. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Zu Nummer 1 (Überschrift zu Teil V Erster Abschnitt)

Änderung der Überschrift infolge Einführung der „vereinbarten Förderung" in § 88d.

Zu Nummer 2 (§ 88d)

Mit der „vereinbarten Förderung" soll den Ländern als Alternative zur bisherigen Wohnungsbauförderung die Förderung durch frei auszuhandelnde Vereinbarungen des Darlehens- oder Zuschußgebers mit den Bauherren ermöglicht werden. Dabei sollen alle Einsatzmöglichkeiten ausgeschöpft werden können, ohne daß die geförderten Wohnungen als preisgebundener Wohnraum der Kostenmiete und dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen. Die hiernach eingesetzten Mittel gelten wie die Aufwendungshilfen nach § 88 nicht als öffentliche Mittel.

Die Einzelheiten der Förderung, insbesondere auch der Mietzins und etwaige allgemeine Mieterhöhungen während des Förderzeitraumes, werden zwischen dem Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn unter Berücksichtigung des Fördereffektes vereinbart. Die Bemessung des Mietzinses braucht dabei nicht aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Regeln des Kostenmietrechts abgeleitet zu werden. Da die Wohnungen kein preisgebundener Wohnraum sind, unterfallen sie im übrigen hinsichtlich des Mietzinses den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln nach § 2 Abs. 5 des Miethöhegesetzes bleiben jedoch die Entgelte für Wohnungen, deren Mietzins auf Grund der Förderung nach § 88d begrenzt ist, außer Betracht.

Zum Schutz des Mieters ist bei der vertraglichen Vereinbarung der Förderung sicherzustellen, daß der Mieter unmittelbar einen Rechtsanspruch erhält, sich auf die vereinbarte Mietzinsregelung zu berufen. Eine umfassende behördliche Kontrolle ist insoweit entbehrlich.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Im Saarland gilt anstelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes das Wohnungsbaugesetz für das Saarland. Soweit im Zweiten Wohnungsbaugesetz durch Artikel 1 inhaltsgleiche Vorschriften geändert werden, ist eine entsprechende Änderung der Vorschriften im Wohnungsbaugesetz für das Saarland vorzunehmen.

Zu Nummer 1 (Überschrift zu Teil V Vierter Titel)

Änderung der Überschrift infolge Einführung der „vereinbarten Förderung" nach § 51 e.

Zu Nummer 2 (§ 51 e)

Die Anfügung des § 51 e an die §§ 51 a bis 51 d entspricht der Anfügung des § 88 d an die §§ 88 bis 88 c im Zweiten Wohnungsbaugesetz. Die Begründung zu Artikel 1 Nummer 2 gilt sinngemäß.

Zu Artikel 3 (Saar-Klausel)

Die Saar-Klausel ist erforderlich, weil im Saarland anstelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Artikel 1) das Wohnungsbaugesetz für das Saarland gilt.

Zu Artikel 4 (Berlin-Klausel)

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333